FRC 15756

CORPS LÉGISLATIF

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 19445

OPINION

DE GRENIER

Sur le projet de résolution présenté par Duchatel *(de la Gironde), au nom d'une commission spéciale, sur diverses pétitions tendantes à faire modifier les articles XLIV et XLVI de la loi du* 11 *brumaire an* 7, *relative au régime hypothécaire ;*

ET

PROJET DE RÉSOLUTION.

Séance du 12 ventose an 7.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

IL est bien difficile de ne pas rencontrer des difficultés sur le passage d'une législation ancienne à celle qui lui est substituée. Il vous en a été soumis

THE NEWBERRY LIBRARY

de cette nature relativement à la loi du 11 brumaire sur le régime hypothécaire. Des acquéreurs avoient déja pris les formes prescrites par l'édit de juin 1771 pour obtenir des lettres de ratification, lorsque la loi du 11 brumaire, qui remplace ces lettres par la transcription de l'acte de mutation sur les registres du conservateur des hypothèques, a été promulguée. Certains créanciers avoient fait des enchères sous la forme du même édit de 1771 ; mais tout étoit suspendu : il n'y avoit rien de consommé, parce qu'il n'avoit point été scellé de lettres de ratification.

Quel doit être le sort de ces acquéreurs et de ces créanciers enchérisseurs ?

Une commission spéciale, à laquelle ces difficultés ont été renvoyées, vous a présenté, par l'organe de notre collègue Duchatel (de la Gironde), un projet de résolution.

La plupart de ces difficultés trouvoient leur solution dans la loi du 11 brumaire, dont quelques articles avoient eu pour objet de régler la transition d'une législation à l'autre. Votre commission vous a présenté des mesures qui sont contraires à cette loi, sans qu'elle en ait cependant demandé le rapport en cette partie; elle a cru puiser les principales dispositions de son projet de résolution dans les principes de l'édit de juin 1771 ; mais, après le plus mûr examen de ce projet, il m'a paru qu'il étoit également contraire aux principes de cet édit, et que ses dispositions ne pourroient que nuire aux intérêts des créanciers, dont la conservation a été l'objet de toutes les lois en cette matière.

Le projet de résolution ne me paroissant donc en concordance ni avec l'ancienne législation, ni avec la nouvelle, et renfermant des dispositions que je ne crois pas justes par rapport aux créanciers, j'ai cru qu'il étoit de mon devoir de vous soumettre mes réflexions.

Présentons d'abord les difficultés qu'il s'agit de faire cesser.

Un acquéreur, avant la promulgation de la loi du 11 brumaire, avoit fait exposer son contrat d'acquisition aux affiches pour obtenir des lettres de ratification, dont il pouvoit requérir le sceau après une exposition de deux mois.

Ou cette exposition n'avoit pas été faite pendant deux mois, lors de la promulgation de la loi nouvelle, ou elle avoit duré pendant ces deux mois ou plus.

Au premier cas, votre commission déclare l'exposition comme non avenue, et elle ne lui attribue aucune sorte d'effet.

Au second cas, la commission attribue à l'exposition un effet de la plus grande importance; elle en fait résulter en faveur de l'acquéreur le droit de se faire délivrer des lettres de ratification, en rapportant le prix de l'acquisition énoncé dans le contrat, à la charge seulement des oppositions ou des inscriptions, et sans qu'aucun créancier puisse enchérir; elle accorde même à l'acquéreur un nouveau délai d'un mois pour requérir le sceau de ces lettres.

Votre commission suppose ensuite qu'il y a eu des enchères de la part des créanciers; elle distingue le cas où l'exposition du contrat aux affiches a eu lieu pendant moins de deux mois, de celui où cette exposition a duré deux mois.

Au premier cas, suivant le projet de résolution, il ne doit être donné aucune suite à l'enchère; au second cas, l'effet de l'enchère est conservé, et il doit y être statué de la même manière et par les mêmes formes qu'avant la promulgation de la loi du 11 brumaire, c'est-à-dire, suivant l'édit de juin 1771.

Examinons si ces dispositions sont politiques et justes.

Je glisserai très-rapidement sur la première question,

qui consiste à déterminer l'effet de l'exposition d'un contrat aux affiches, pendant moins de deux mois parce qu'il est impossible de ne pas être de l'avis de votre commission, qui est de déclarer cette exposition comme non avenue.

Je passe à la seconde question, qui a pour objet de savoir quel effet on doit attribuer à l'exposition d'un contrat qui a eu lieu pendant deux mois.

Votre commission lui en donne un très-étendu : c'est d'accorder à l'acquéreur la faculté d'obtenir des lettres de ratification, même pendant un mois, à compter de la promulgation de la loi qui est en projet ; et de plus, de mettre ces acquéreurs à l'abri de toute enchère, s'il n'y en avoit pas eu pendant les deux mois que l'exposition auroit duré : en sorte qu'il seroit seulement tenu de rapporter le prix stipulé au contrat de vente, et que ses lettres seroient seulement chargées des oppositions et inscriptions qui seroient faites jusqu'au moment du sceau.

Je combats cette décision :

1°. Parce qu'elle est contraire à la loi du 11 brumaire ;

2°. Parce qu'elle l'est également aux principes de l'édit de 1771.

On verra dans la suite qu'elle est impolitique.

Je dis, en premier lieu, qu'elle est contradictoire à la loi du 11 brumaire. En effet, cette loi avoit prévu les difficultés qui se présentent, et elle y avoit pourvu, on peut même dire suffisamment ; en sorte que toute loi nouvelle à ce sujet pourroit être regardée comme inutile : c'est seulement pour surmonter les obstacles que des intérêts privés ne manquent jamais d'élever en pareil cas, et pour éviter des divergences d'opinions dans les tribunaux, que j'ai cru pouvoir vous soumettre un projet de résolution.

L'article XLIV de la loi du 11 brumaire est ainsi

conçu : « Les possesseurs d'immeubles qui n'auroient » pas encore accompli toutes les formalités prescrites » par les lois et usages antérieurs pour consolider leurs » propriétés et en purger les charges et hypothèques, » y suppléeront par la transcription de l'acte de mu- » tation, etc. »

Il est impossible de ne pas appliquer cet article au cas qui se présente. *Les possesseurs d'immeubles qui n'auroient pas encore accompli toutes les formalités prescrites par les lois et usages antérieurs pour consolider leurs propriétés et en purger les charges et hypothèques*, sont évidemment ceux qui avoient exposé leurs contrats aux affiches, même quoique l'exposition eût duré plus de deux mois ; et la loi a voulu que tout ce qui avoit été fait fût comme non avenu, et que les acquéreurs ne pussent suppléer à la consolidation de leurs propriétés et à la purgation des charges et hypothèques que par la transcription de l'acte de mutation.

Le projet de résolution qui vous a été soumis par la commission est donc évidemment en contradiction avec cet article ; et, pour faire admettre ce projet, il faudroit au moins, pour être conséquent, demander le rapport.

Mais je suis bien éloigné de croire que ce soit le cas de demander ce rapport. L'article précité de la loi du 11 brumaire est juste, et il ne devoit être question que de l'exécuter.

Il semble que votre commission a voulu attribuer un effet à l'exposition du contrat de vente aux affiches, pendant deux mois, principalement dans le sens que, si, pendant ce temps, il n'y avoit pas eu d'enchère, l'acquéreur avoit le droit d'obtenir des lettres de ratification, sans pouvoir être exposé à aucune enchère de la part des créanciers. Elle a pensé que les enchères devoient être faites dans les deux mois de l'exposition du contrat ; que, ce délai une fois passé, les créanciers

perdoient ce droit, et que l'acquéreur devoit en être quitte en rapportant le prix de l'acquisition stipulé dans la vente.

Mais cette opinion est-elle fondée? Je vais l'examiner, et j'espère vous démontrer la négative.

Il faut partir d'un point incontestable que l'exposition du contrat aux affiches, même pendant deux mois, n'attribuoit aucune sorte de droit à l'acquéreur. Ce qui donnoit à son acquisition le caractère de l'incommutabilité, ce qui détachoit les hypothèques du fond pour les convertir en actions sur le prix, étoit seulement le sceau des lettres de ratification.

On est forcé d'en convenir, quand on connoît l'ensemble de l'édit de 1771, et qu'on fait sur-tout attention aux articles VI et VII.

« Art. VI. Tous propriétaires d'immeubles réels ou » fictifs par acquisition, échange, licitation, ou » autre titre translatif de propriété, qui voudront » purger les hypothèques dont lesdits immeubles seront » grévés, *seront tenus de prendre, à chaque mutation,* » *des lettres de ratification.*

» Art. VII. *Les lettres de ratification purgeront les* » *hypothèques et priviléges* à l'égard de tous les créan- » ciers des vendeurs qui auront négligé de faire leur » opposition dans la forme qui sera prescrite ci-après, » *avant le sceau d'icelles;* et les acquéreurs des im- » meubles qui *auront pris de semblables lettres de* » *ratification* en demeureront *propriétaires incommu-* » *tables*, sans être tenus des dettes des précédens pro- » priétaires, en quelque sorte et sous quelque pré- » texte que ce soit, ainsi et de la même manière que » les acquéreurs des offices et des rentes par nous » constituées sont libérés de toutes dettes par l'effet » des provisions et des lettres de ratification qui s'ex- » pédient en notre grande chancellerie, etc. »

Il est évident que le sceau des lettres de ratification

rend seul l'acquéreur propriétaire incommutable, en rapportant seulement le prix énoncé au contrat. Le fait de l'exposition de ce contrat aux affiches, n'est attributif d'aucun droit; c'étoit une voie préparatoire pour en acquérir un : mais ce droit n'étoit consommé que par le sceau des lettres. La loi nouvelle ayant donc frappé avant l'accomplissement de cette formalité, l'acquéreur doit se soumettre à cette loi nouvelle, et il ne peut pas dire qu'il ait perdu quelque droit.

La commission, en disant que les enchères devoient être faites de la part des créanciers dans les deux mois de l'exposition, à peine de déchéance, s'est fondée sur ce que l'article IX de l'édit de 1771 s'explique ainsi : « Pourra, *pendant lesdits deux mois*, tout » créancier légitime du vendeur se présenter au greffe » pour y faire recevoir une soumission d'augmenter le » prix de la vente, etc. »

La loi, nous dit-on, n'accordoit que deux mois aux créanciers pour faire des enchères : donc ces deux mois étant expirés, ils en sont déchus.

Il s'en faut bien que cette conséquence soit fondée.

Il ne faut pas perdre de vue que, dans l'article VIII, l'édit de 1771 vouloit que l'acquéreur qui entendoit obtenir des lettres de ratification, fît exposer préalablement son contrat dans le tableau placé dans l'auditoire *pendant deux mois*; et qu'avant l'expiration de ce délai on ne pût point obtenir de lettres de ratification.

Mais il est certain, et votre commission en convient, que l'acquéreur pouvoit obtenir des lettres, c'est-à-dire, les faire sceller bien après l'expiration de ces deux mois; on peut même dire quand bon lui sembloit. Il avoit cette faculté par cela seul que la loi ne le défendoit pas.

Lorsque, dans l'article suivant, le législateur disoit,

« pourra, *pendant lesdits deux mois*, tout créancier » légitime du vendeur se présenter au greffe pour y » faire recevoir une soumission d'augmenter le prix » de la vente », il est sensible qu'il étoit préoccupé de l'idée que les lettres de ratification pouvoient être obtenues par l'acquéreur immédiatement après ce délai de deux mois. Il n'est pas dit dans la loi, d'une manière absolue et impérative, que les enchères seroient faites *dans deux mois*, à peine de déchéance. Il y est dit *pendant lesdits deux mois ;* il faut donc lier le délai accordé pour l'obtention des lettres par l'art. VIII, avec le délai accordé pour l'enchère par l'article IX. Et de même que l'acquéreur a pu ne pas obtenir les lettres à l'expiration du délai de deux mois, qu'il a eu la faculté de proroger ce délai à son gré, de même le délai pour enchérir a été prorogé pour le créancier.

En un mot, l'acquéreur n'obtenoit un droit que par le sceau des lettres. Jusques-là tous les droits des créanciers étoient ouverts. Ils pouvoient former utilement opposition jusqu'au sceau des lettres, même quoiqu'elles fussent scellées bien après l'exposition du contrat pendant deux mois. Cela ne peut faire la matière d'un doute, d'après les articles VI, VII et XXVII de l'édit de 1771. Votre commission en convient. Par la même raison ils ont pu, jusques-là, faire une enchère. Le droit d'enchérir étoit une suite de l'opposition, puisque l'enchère ne pouvoit se faire qu'autant qu'il avoit été formé une opposition ; tout comme d'après la loi du 11 brumaire, en cas d'insuffisance du prix de la vente pour le paiement des hypothèques, un créancier ne peut requérir les enchères qu'autant que sa créance sera inscrite.

Telle étoit aussi la jurisprudence des tribunaux relativement à l'enchère permise par l'édit de 1771. Il se peut que, dans le temps où cet édit parut, il y ait eu quelques jugemens contraires. Mais qui peut ignorer les incertitudes qu'il y eut d'abord dans les tribunaux sur l'appli-

cation de plusieurs dispositions de cette loi ? La jurisprudence varioit, soit parce que ces dispositions étoient diversement entendues, soit parce que certains tribunaux en restreignoient infiniment l'effet, ou parce qu'ils lui attachoient une idée de bursalité, ou parce que, dans leur opinion, la loi partageoit la défaveur dans laquelle étoit le ministre de la justice, qui en étoit l'auteur. Mais lorsque les avantages de cette loi furent plus connus, les incertitudes se fixèrent, la jurisprudence s'uniformisa, et, dans le dernier état, la faculté d'enchérir avoit lieu, comme celle de l'opposition, jusqu'au sceau des lettres.

J'examine actuellement l'effet que votre commission croit devoir donner aux enchères.

J'avoue d'abord que je ne conçois pas la raison de la différence du cas où le contrat a été exposé moins de deux mois, de celui où cette exposition a duré pendant ce temps.

Au premier cas, suivant le projet de résolution, l'enchère doit être comme non avenue ; au second, elle conserve tout son effet, et il doit y être statué conformément aux principes de l'édit de 1771.

S'il étoit question de donner suite à ces enchères, leur effet devroit être le même dans ces deux cas. L'exposition du contrat sur les affiches a seule donné ouverture à la faculté d'enchérir en faveur des créanciers ; et on pourroit dire que le droit résultant de l'enchère une fois faite, doit être le même quelque temps qu'ait duré l'exposition du contrat.

Mais il faut envisager la question sous son véritable point de vue. Il est dans l'esprit et dans la lettre de la loi du 11 brumaire, que les lettres de ratification n'ayant pas été scellées lors de sa promulgation, il ne faut donner aucune suite ni à l'exposition du contrat, ni aux enchères. Il faut recommencer, à la forme de la nouvelle loi, tant pour l'acquéreur que pour les créanciers.

Cette mesure ne nuit en aucune manière, ni à l'acquéreur, ni aux créanciers qui auroient déja fait des enchères.

Elle ne nuit point à l'acquéreur, puisqu'il peut suppléer tout de suite aux lettres de ratification, par la transcription de son contrat. Elle ne nuit point aux créanciers qui auroient fait des enchères, puisque dans le cas même de transcription de contrats de mutations antérieurs à la loi du 11 brumaire ; elle porte, article XLVIII, que les créanciers, en cas d'insuffisance du prix de la vente pour le paiement de toutes les hypothèques, pourront requérir l'adjudication aux enchères. Les créanciers n'enchérissoient, d'après la loi de 1771, que pour se mettre à l'abri des fraudes qui auroient pu être concertées entre le vendeur et l'acquéreur relativement au montant du prix, et pour augmenter le gage des créances : or, ce même avantage, ils le posséderont encore ; au lieu que le projet de résolution les en prive dans le cas où l'exposition du contrat sur les affiches a duré deux mois, ce qui est également opposé à l'ancienne et à la nouvelle loi.

D'ailleurs, comment ne pourroit-on pas être frappé d'un inconvénient majeur qui résulteroit de ce que, sous l'empire de la nouvelle loi, on pratiqueroit l'ancienne ? Des contestations relatives au même objet, et qui peuvent durer encore plusieurs années, seroient jugées suivant des lois diverses. Pour peu qu'on ait d'expérience, on sait combien ce mêlange de législation donne essor à l'esprit de chicane, devient embarrassant pour les tribunaux, et entrave le cours de la justice.

Au surplus, les propositions que je viens de vous faire de tout soumettre à la nouvelle loi, lorsqu'il n'y a rien de consommé, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de lettres de ratification, rentrent dans l'idée d'une législation qui fut faite lorsque les tribunaux de district remplacèrent

les anciens bailliages et sénéchaussées. Les ressorts reçurent une nouvelle division : il y avoit des formes déja prises par des acquéreurs dans les anciens tribunaux ; des contrats y avoient été affichés même pendant plus de deux mois : les législateurs pensèrent qu'il falloit une nouvelle exposition aux tribunaux de district. En un mot tout fut recommencé : c'est ce qui résulte de l'article IV de la loi du 4 février 1791.

« Les acquéreurs, y est-il dit, qui auront fait exposer leur contrat d'acquisition en l'auditoire du ci-devant bailliage, sénéchaussée ou jurisdiction royale, de la situation des immeubles réels, et du domicile du vendeur, pour les immeubles fictifs, *sans avoir obtenu de lettres de ratification*, ensemble ceux dont les contrats se trouvoient exposés, lorsque les tribunaux de district sont entrés en activité, seront tenus, si fait n'a été, *d'en faire un nouveau dépôt au greffe du tribunal de district, pour l'extrait en être exposé pendant deux mois au tableau de l'auditoire.* »

Cette législation avoit bien plus d'inconvéniens pour l'acquéreur, que la proposition que je fais de le soumettre à la nouvelle loi, puisqu'il falloit un nouveau délai de deux mois, avant l'obtention des lettres ; au lieu qu'il pourra, sans aucun délai préalable, faire transcrire son contrat.

Mais, dit-on, plusieurs acquéreurs avoient, par forme d'avance, versé entre les mains des conservateurs des hypothèques le montant du coût des lettres qu'ils se proposoient de faire sceller.

Je pense que ces prétendues avances sont fortement exagérées. J'ai toujours vu que l'acquéreur ou son fondé de pouvoir se rendoit au jour fixé pour le sceau, afin de faire sceller les lettres, et il payoit à la remise qui lui en étoit faite. Je ne conçois même guère la possibilité de ces avances, parce que des oppositions pouvoient toujours survenir jusqu'au moment du sceau, et que

plusieurs acquéreurs étoient détournés du projet d'obtenir des lettres de ratification, par la présence d'une multitude d'oppositions, qui les obligeoient à rapporter le prix aux créanciers, quoiqu'ils l'eussent déja payé, en tout ou en partie, au vendeur.

Au surplus il sera aisé de remédier à cet inconvénient, en ordonnant la restitution des avances. Le trésor public n'y perd rien, puisque, d'un côté, on convient que l'acquéreur, malgré le dépôt et l'affiche de son contrat, avoit la faculté de ne point obtenir de lettres, (ce que j'ai vu arriver très-souvent,) et que, d'un autre côté, le même argent qui sera rendu sera employé aux frais de la transcription des contrats sur les registres des conservateurs des hypothèques.

Cet inconvénient eût été le même lors de la loi du 4 février 1791, et cependant il ne fut pas même proposé.

Il ne peut y avoir encore aucune complication pour la comptabilité, puisque, n'y ayant pas eu de lettres de ratification, les sommes avancées n'ont pu être portées sur les registres; il n'a pu en être tenu que de simples notes.

L'objet essentiel étoit donc de présenter un projet de loi qui, en liant l'ancienne et la nouvelle législation, conservât les droits respectifs des acquéreurs et des créanciers, et ne mît pas dans la nécessité de suivre à-la-fois, sur la même matière, deux législations différentes. Vous jugerez, représentans du peuple, si ce but est atteint par le projet de résolution que je vous soumets.

PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conseil des Cinq-Cents, après avoir entendu le rapport fait au nom d'une commission spéciale, considérant qu'il est important de mettre en activité la loi du 11

brumaire dernier sur le régime hypothécaire, et de faire cesser au plutôt les difficultés qui se présentent relativement à des acquéreurs qui, sans avoir obtenu des lettres de ratification avant l'époque de la promulgation de cette loi, avoient néanmoins déposé et fait afficher leurs contrats d'acquisition, et à des créanciers qui, avant l'époque de la promulgation de la même loi, avoient fait des enchères, conformément à l'édit de juin 1771,

Déclare qu'il y a urgence.

Et, après avoir déclaré l'urgence, le Conseil prend la résolution suivante :

ARTICLE PREMIER.

Il ne sera point expédié de lettres de ratification aux acquéreurs auxquels il n'en avoit pas été scellé lors de la promulgation de la loi du 11 brumaire dernier, même quand leurs contrats d'acquisitions auroient été affichés pendant deux mois avant ladite promulgation; les acquéreurs auront seulement la faculté de la transcription de l'acte de mutation, conformément à l'art. XLIV de ladite loi.

II.

En cas de transcription de l'acte de mutation, l'acquéreur sera soumis à toutes les conditions imposées par la loi du 11 brumaire dernier à ceux qui feront faire cette transcription pour des actes de mutation antérieurs à la publication de cette loi.

III.

Dans le même cas, les créanciers du vendeur pourront exercer tous les droits et facultés qui leur sont accordés par la loi du 11 brumaire dernier, pourvu qu'ils aient satisfait aux formalités qu'elle leur impose.

256

IV.

Les enchères qui auroient été faites par des créanciers avant la promulgation de la loi du 11 brumaire sont déclarées comme non avenues, sauf auxdits créanciers à exercer la faculté qui leur est accordée par l'article XLVIII de ladite loi, en cas d'insuffisance du prix de la vente, pour acquitter toutes les charges et hypothèques.

V.

Les sommes avancées par des acquéreurs pour les frais des lettres de ratification qui n'auront pas été scellées avant la promulgation de la loi du 11 brumaire leur seront rendues par les percepteurs du droit d'enregistrement, aux bureaux où les paiemens auront été faits; et les frais faits par les créanciers à raison des enchères qu'ils auront faites seront employés en frais et mises de leurs créances.

VI.

La présente résolution sera imprimée, et envoyée au Conseil des Anciens par un messager d'Etat.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE,
Ventose an 7.